UN MOT

Et des Faits essentiels à observer sur les Transactions entre Particuliers.

La justice et l'impartialité doivent être les caractères essentiels d'une loi. Toute loi qui ne part pas de ces principes ne peut exister.

Une loi sur les transactions entre particuliers, qui seroit toute à l'avantage d'une des parties contractantes, et au détriment de l'autre, auroit tous les caractères d'une loi injuste, immorale, et porteroit, avec elle, le germe de sa destruction.

La loi présentée par le citoyen Duchesne, tend évidemment à favoriser le débiteur, à ruiner le créancier. Il est à espérer que les conseils se pénétreront de cette vérité. Deux exemples vont le démontrer : ces exemples sont des faits, et on peut assurer qu'il est des milliers de cas pareils dans l'étendue de la république.

Un particulier veut acquérir un bien fonds

pendant les premiers mois de l'an trois. Il a besoin de 400 mille liv. assignats pour le payer. Il emprunte cette somme, à condition de ne rembourser que dans 3, 4 et 5 ans, et de ne payer les intérêts qu'à deux pour cent par an. Cet immeuble est loué 8000 liv. par an, franc d'impositions, valeur effective, ou en numéraire, ou en denrées au cours. Il est évident que les 400 mille livres assignats du créancier ont procuré au débiteur, 8000 livres effectives de revenu. Abusant d'une loi qui ne seroit pas réfléchie, le débiteur propose de rembourser son créancier sur l'échelle de dépréciation arrêtée par l'administration centrale du département de la Seine : il offre 3 liv. 10 s. pour chaque 100 liv. assignats, ce qui formera, en numéraire, la somme capitale de 14000 liv. D'où il résulte que pour 14000 liv. de capital, le débiteur auroit un revenu de 8000 liv. tandis que le créancier n'en auroit que 700 liv. Cependant ils ont traité de bonne foi : l'un et l'autre ont trouvé leur avantage dans cette transaction. L'un et l'autre n'ont pas considéré les assignats : le débiteur a considéré qu'il se procureroit un bon revenu avec de grandes facilités pour le payer : le créancier a sacrifié la majeure partie de son revenu

THE NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

pour assurer son capital par un placement sur immeuble, avec privilége, avec hypothèque provenant de la désignation de l'emploi des deniers. L'un et l'autre se sont reposés sur les lois établies au moment de leur transaction. Ce n'est plus l'assignat qui forme le corps, le matériel de leur transaction : c'est le domaine; c'est l'immeuble. Le débiteur ne doit plus des assignats; il doit tant d'arpens de terrain que les assignats prêtés lui ont procuré. Le créancier ne voit, ne doit voir que ces arpens de terrain qui lui sont hypothéqués pour valeur et produit de son prêt.

Si le prêteur avoit pu acheter lui-même le domaine de 8000 liv. de rente, on voit qu'il seroit dans une position bien différente que celle que le projet de loi du citoyen Duchesne lui annonce. Mais pourquoi n'a-t-il pas placé ses assignats de la même manière que celui à qui il prêtoit? vous dit-on froidement. Pourquoi? c'est qu'un grand nombre agissoit pour des mineurs, pour des absens : c'est que, dans ces momens, une infinité de circonstances engageoient, nécessitoient même à placer des débris de fortune de manière à ne pas paroître faire des acquisitions d'immeubles : c'est qu'il étoit reconnu alors qu'un placement sur biens

fonds, avec désignation d'emploi de deniers, avec hypothèque, avec privilége, vous assuroit la valeur réelle de l'immeuble pour gage du prêt qui avoit procuré cet immeuble : c'est qu'il n'étoit aucun emprunteur qui, au moment de son engagement, ne fût intimément persuadé qu'il devoit la valeur réelle de l'immeuble, sous quelque dénomination qu'on voulût désigner. Aucune loi ne peut changer la nature des choses. Sans mes assignats, mon débiteur n'auroit pas 300 arpens de terre : il les a par mes assignats : les assignats n'existent plus ; donc il me doit ou les 300 arpens de terre ou leur valeur réelle. Il l'a reconnu lui-même, lorsqu'il a déclaré que ces 300 arpens étoient le produit de mes deniers, et qu'il me les a subrogés avec privilége et hypothèque ; c'est évident.

Un autre exemple démontrera encore mieux combien la loi proposée favorisoit le débiteur de mauvaise foi au détriment du créancier.

Une famille riche est grevée de plusieurs dettes hypothécaires contractées de longue-main, et dont elle paie les intérêts à cinq pour cent ; elle ne peut les payer au moment auquel les créanciers anciens demandent à l'être. Elle cherche un seul prêteur qui puisse donner 250 mille

livres pour payer ses dettes hypothécaires, et avec lequel elle puisse prendre des arrangemens pour les époques de paiement qui pourront convenir à la situation de sa fortune. Elle dit : Si vous me prêtez ces 250 mille livres, je vous en paierai l'intérêt à 2 pour cent par an ; mais je ne puis vous rembourser le capital que dans cinq, six et sept ans, un tiers chaque année. Vous voyez que je me délivre des sollicitations de divers créanciers, et que je gagne trois pour cent par an. Quant à votre sûreté, je vous subroge au lieu et place de mes créanciers hypothécaires, avec tous priviléges et désignation d'emploi des deniers.

Au moyen de ces arrangemens, cette famille éteint une rente de 12500 livres, et n'en paie plus que 5000 livres. On voit que cette transaction est libre, qu'elle a été faite de bonne foi, et qu'elle est plus particulièrement à l'avantage du débiteur. Il ne considère pas l'assignat ; il ne voit que 12500 livres annuelles, réduites à 5000 livres. Le créancier voit bien le bénéfice de son débiteur, mais il voit aussi qu'il assure son capital aux dépens de son revenu.

Au moyen de la loi proposée, au moyen de l'échelle de dépréciation déterminée par l'administration centrale du département de la

Seine, il résulteroit qu'au mépris d'une transaction libre, dans laquelle le débiteur a déjà trouvé plus d'avantage que le prêteur; qu'au mépris de toute bonne foi, de toute moralité, ce débiteur se trouvera autorisé par une loi, à rembourser avec 8750 livres une fois payée, un capital hypothéqué, privilégié de 250 mille livres, qui lui coûtoit 12500 liv. par an. Et il pourroit exister une loi qui autoriseroit un débiteur de mauvaise foi à tromper et ruiner deux créanciers confians, et qui auroient transigé suivant les lois !

Mais, dit-on, la loi ne peut intervenir dans tons les cas particuliers : elle doit porter un caractère général. Rien de plus vrai ; mais, dans les cas extraordinaires, il faut des réglemens extraordinaires ; et certes, rien n'est plus extraordinaire que de voir la loi se croire obligée d'intervenir dans les transactions librement contractées entre particuliers. Or, dès qu'on pense que la loi doit y intervenir, il faut qu'elle soit combinée de manière à n'être pas injuste envers une des parties contractantes, et sur tout à ne pas favoriser la mauvaise foi. Dès-lors elle ne doit connoître que la valeur réelle des objets pour lesquels les parties ont contracté : elle doit voir leurs conventions,

leurs engagemens, et ne s'arrêter ni au nom, ni à la valeur accidentelle et nominale de la monnoie : et comme la loi ne pourroit préciser tous les cas qui ont résulté de l'établissement et de la dépréciation du papier-monnoie, il faut nécessairement établir quelques bases et donner une latitude convenable, soit à des arbitres, soit aux tribunaux, de manière qu'ils puissent faire participer et le débiteur et le créancier aux avantages et aux chances résultans de leur transaction, sans lézer ni l'un ni l'autre.

Il ne paroît pas difficile de présenter des bases qui donneroient cette latitude. La loi pourroit établir trois cas, dans lesquels il paroît que tous les cas particuliers rentrent.

1°. Tout prêt fait en assignats sur simples billets, pour transaction commerciale, devroit être considéré comme valeur proportionnelle de l'argent à l'époque du prêt, et être réduit suivant l'échelle ou le cours ; parce que, très-évidemment, et le débiteur et le créancier en ont fait une affaire d'argent pour les opérations du moment.

2°. Tout prêt fait à condition d'emploi en immeubles, avec désignation d'emploi de deniers, avec hypothèque spéciale, avec privi-

lége, auroit pour gage la valeur réelle de l'immeuble, sans égard à aucune valeur nominale. La loi laisseroit aux tribunaux ou aux arbitres à déterminer ce qui pourroit être dû au créancier et rester au débiteur.

3°. Tout prêt fait pour éteindre des dettes hypothécaires avec subrogation spéciale, avec privilége, avec désignation d'emploi de deniers : tout prêt d'une pareille nature, dans lequel le débiteur a déjà trouvé un avantage par la réduction des intérêts, devroit avoir son plein et entier effet aux époques déterminées par les transactions ; car il est évident qu'en se soumettant aux engagemens pris au moment de la transaction, le débiteur a bien connu l'avantage qu'il en retiroit.

M....

De l'Imprimerie de DESENNE, rue des Moulins, N°. 546.